

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В.К. НУСРАТУЛЛИН,

доктор экономических наук, профессор,

Ф.Ф. ФАРРАХОВА,

старший преподаватель,

Башкирский ГАУ, г. Уфа, Республика Башкортостан



Ключевые слова: *экономическая оценка, земли сельскохозяйственного назначения, земельный налог, земельная дифференциальная рента.*

В настоящее время экономика России, вступившая в стабилизационный период своего развития, упорядочивает рыночные отношения между экономическими субъектами, в том числе и на рынке недвижимости, включающей и земли сельскохозяйственного назначения. Земельные отношения в сельском хозяйстве должны быть построены так, чтобы они в наибольшей степени стимулировали инвестиционно-инновационную деятельность, обеспечивая достаточно полное и стабильное снабжение страны продовольствием и ее продо-

вольственную безопасность. Одним из важнейших механизмов стимулирования инвестиционно-инновационной деятельности в сфере земельных отношений является научно-методическое обоснование и оптимальное регламентирование методов экономической оценки земли как основы учета, уровня и способов изъятия земельных платежей, в первую очередь земельного налога, а также обеспечения ее эффективного рыночного оборота.

В самом подходе к оценке земли в рамках государственного земельного

кадастра совмещается как качественная оценка почв на различных почвенных разностях, что является необходимым инструментом в виде базы данных о земельных участках для агрономов, так и экономическая оценка, которая должна работать на непрерывное повышение эффективности сельскохозяйственного производства. На наш взгляд, одно от другого должно быть отделено. Качественная оценка почв – достаточно устойчивая по годам и даже десятилетиям и столетиям характеристика почвенных разностей, а экономическая

Economic evaluation, the agricultural purpose earths, the land tax, the differential ground-rent.

оценка – процесс весьма динамичный, склонный к достаточно резким колебаниям в условиях рыночных отношений. Попытки стабилизации экономической оценки в привязке к качественной оценке земли в сельском хозяйстве до сих пор к существенно объективным результатам не приводят. Это **один аспект** исследуемой нами проблемы.

Второй аспект заключается в неразработанности проблемы с точки зрения базовой экономической науки – экономической теории, в результате чего при оценке продукции сельского хозяйства рыночная цена ошибочно формируется по замыкающей цене производства, автоматически закладывая в ней положительную дифференциальную ренту, которая якобы должна образовыватья в рентных отраслях экономики.

Третий аспект проблемы состоит в том, что в соответствии с новым положением в налоговом законодательстве начисление земельного налога напрямую связано с кадастровой стоимостью земельного участка, а в основе ее определения лежит стоимостная (денежная) оценка. В связи с указанным возникает научно-исследовательская задача объективной оценки земли по фактическому экономическому состоянию ее пользователей и перспективам ее эффективного использования с учетом разных вариантов формирования рыночной конъюнктуры и направлений ее регулирования со стороны государства.

О некоторых особенностях земли как предмета экономической оценки. В научной литературе подчеркиваются разные особенности земли как основного средства производства в сельском хозяйстве. Однако среди них есть такие, интерпретация которых в настоящий момент не выдерживает критики в связи с изменившимся пониманием сущности производственных отношений, участником которых является земля. Например, в лучших традициях марксистско-ленинской политэкономии очень часто подчеркивают, что земля «в первозданном своем состоянии – дар природы, а потому в своем естественном состоянии не имеет стоимости». Однако если подойти к теоретико-методологической оценке этого явления с позиции других концепций, то проблема стоимости земли будет выглядеть по-другому. Так, в рамках неравновесной экономической теории (НЭТ) стоимость трактуется как «денежный субстрат форм проявления производственных отношений». И поскольку земля является непременным участником, вернее, объектом производственных отношений, то она, безусловно, имеет стоимость, а, имея стоимость, она получает возможность приобретать цену в результате рыночного обмена.

Надо также отметить, что при описании особенностей земли часто упоминают многоцелевой характер ее использования, с чем нельзя не согласиться

ся. Так, на любом пригодном к использованию земельном участке хозяйства получают разнообразную продукцию путем чередования культур в пространстве и во времени. Однако редко подчеркивается, что из-за этого свойства земли при ее экономической оценке возникает проблема стоимостной сопоставимости произведенной продукции при выращивании различных сельскохозяйственных культур. Эта проблема, на наш взгляд, до сих пор достаточно эффективно в науке не решена. Обращение к разного рода зерновым, кормовым и т.п. единицам перевода продуктивности полей по тем или иным культурам зачастую усугубляет задачу адекватного сопоставления, нежели решает ее.

Указанные в диссертации особенности земли как пространственного бакиса, материального ресурса, носителя недр, рекреационного объекта имеют следствием возникновение различных интересов к себе и их столкновение. Однако в связи с основным назначением земли – обеспечивать общество продовольствием – при ее экономической оценке в первую очередь должны ставиться во главу угла интересы сельскохозяйственных товаропроизводителей, поскольку за ними стоят насущные интересы всего общества с его потребностями в продовольствии. Соответственно, отличительные особенности земли как средства производства сельскохозяйственного назначения, характер ее использования в сельскохозяйственном производстве в значительной мере определяют особенности, способы и методы экономической оценки земли.

О неадекватности практической реальности ориентации кадастровых цен земли на экономические издержки, формирующиеся на худших землях. Экономическая оценка земли в системе земельного кадастра характеризует экономическую, хозяйственную ценность земли как средства производства, определяет производительную способность разнокачественных земель с помощью системы экономических показателей при учете всего комплекса

природных и экономических условий хозяйствования. Для расчета показателей в денежном выражении в принятой методике оценки земель сельскохозяйственного назначения используются **кадастровые цены**, ориентированные на общественно нормальные издержки производства на относительно худших (из используемых земель) землях (замыкающие затраты). То есть в основе методики оценки земли лежит концептуальное положение экономической оценки сельскохозяйственных угодий, соответствующее краеугольному тезису трудовой теории стоимости и теории ренты К. Маркса о формировании рыночной цены в рентных отраслях экономики на уровне замыкающей цены производства. Однако ориентация кадастровых цен на экономические издержки, формирующиеся на относительно худших землях, противоречит реальной действительности.

Например, в Республике Башкортостан динамика рентабельности сельскохозяйственного производства, несмотря на все усилия работников и руководителей аграрного сектора республики, вплоть до нового тысячелетия имела ярко выраженную понижательную тенденцию и колебалась вокруг нулевого уровня. Лишь начиная с 2003 года уровень рентабельности в отрасли начал подниматься и в 2006 году достиг 10-процентной отметки (11,3%). Тем не менее, даже этот среднеотраслевой уровень рентабельности далек от того, который может обеспечить величину рыночной цены реализации сельскохозяйственной продукции на уровне замыкающей цены производства.

Элементарные расчеты с учетом как минимум троекратной разницы в себестоимости производства продукции на лучших и худших землях показывают, что для установления рыночной цены реализации сельскохозяйственной продукции на уровне замыкающей цены производства при 35-процентной нормальной прибыли, как это советуют ученые экономисты-аграрники, необходим среднеотраслевой уровень рентабельности не менее 100% (рис. 1).

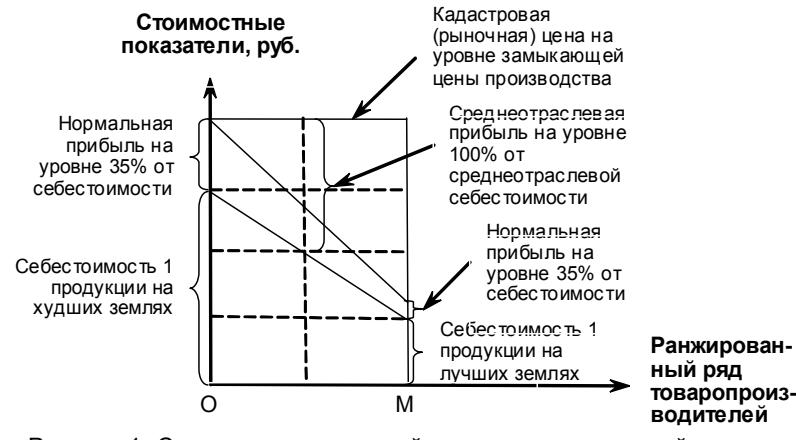


Рисунок 1. Структура кадастровой цены при троекратной разнице в издержках производства на лучших и худших землях и формировании нормальной прибыли на уровне 35% от себестоимости

А 35-процентный среднеотраслевой уровень рентабельности при той же разнице в издержках на лучших и худших землях уже означает формирование безрентного прибавочного продукта в стоимости сельскохозяйственной продукции отрасли (рис. 2).

Таким образом, указанное нами вызывает серьезные сомнения в истинности методики экономической оценки земли, основанной на марксистской трудовой теории стоимости и теории ренты, поскольку не передает реальное финансово-экономическое состояние сельского хозяйства и потому приводит к искажениям в исчислении ставок земельного налога и его общей величины с земельного участка. На наш взгляд, в условиях быстро меняющейся конъюнктуры сельскохозяйственного рынка, ее зависимости от переменчивых агроклиматических условий при проведении экономической оценки сельскохозяйственных угодий нельзя замыкаться лишь на методике оценки, принятой в земельном кадастре, базирующейся на выводах, обоснованных десятки лет назад еще в период социалистической экономики в соответствии с традициями марксистско-ленинской политэкономии для условий планового ведения национального хозяйства, государственного регулирования цен, в том числе и на сельскохозяйственную продукцию.

Методика экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения на основе неравновесного подхода к анализу экономики. Методической основой проведения земельно-оценочных работ в 2000-2001 годах и далее послужила «Методика государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Российской Федерации», утвержденная Государственным комитетом Российской Федерации по земельной политике [1], которой руководствуются в настоящее время повсеместно в России при составлении земельного кадастра. Целью кадастровой оценки, как указано в ней, является определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий для обоснования земельного налога и иных

целей, установленных законом.

Нами рассмотрены конкретные недостатки данной методики, некоторые из которых приведены выше, в соответствии с которыми можно отметить, что методика Госкомзема РФ не имеет достаточно объективной научной основы с точки зрения современных достижений экономической теории и агрономической науки. В соответствии с этим заключением разработана авторская методика экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения на основе неравновесного анализа агрономики. Покажем основные положения методики в формальном виде:

$$R_i = k_{di} w_i / T, \quad (1)$$

где R_i – годовая совокупная рента по i -му земельному участку ($i=1, 2, \dots, M$ – номер земельного участка), руб.;

k_{di} – доля дифференциальной земельной ренты в рубле выручки от реализации продукции, полученной по оцениваемому i -му земельному участку;

w_i – совокупная выручка от реализации товарной продукции с i -го земельного участка в среднерегиональных среднегодовых ценах в течение периода его оценки, руб.;

T – продолжительность периода оценки i -го земельного участка, годы.

В (1) доля дифференциальной земельной ренты в рубле выручки от реализации продукции, полученной по оцениваемому i -му земельному участку, рассчитывается следующим образом:

$$k_{di} = 1 - c_i / w_i, \quad (2)$$

где c_i – совокупная цена производства товарной продукции с i -го земельного участка в течение периода его оценки, руб.

Выручка от реализации продукции в среднерегиональных ценах по i -му земельному участку за период его оценки подсчитывается по следующей формуле:

$$w_i = Y_i p_{jcp} v_{ijt}, \quad (3)$$

где p_{jcp} – среднерегиональные среднегодовые реализационные цены по j -му виду товарной сельскохозяйственной продукции за период T ($j=1, 2, \dots, N$ – номер вида товарной сельскохозяйственной продукции), руб./ц;

v_{ijt} – объем реализации по i -му зе-

мельному участку j -го вида товарной продукции в t -м году ($t = 1, 2, \dots, T$ – номер года), т.

В свою очередь,

$$p_{jcp} = Y_i p_{jt} v_{ijt} / Y_i Y_t v_{jt}, \quad (4)$$

где p_{jt} – цена реализации по j -му земельному участку j -го вида товарной продукции в t -м году, руб./ц.

В (2) совокупная цена производства товарной продукции с i -го земельного участка за период его оценки находится по формуле:

$$c_i = Q Y_i S_{ijt} v_{ijt}, \quad (5)$$

где Q – коэффициент окупаемости затрат в нерентных отраслях экономики региона (экзогенный параметр);

S_{ijt} – себестоимость производства на оцениваемом i -м земельном участке единицы j -го вида товарной продукции в t -м году, руб./ц.

Если подставить (5) в (2) и затем полученный результат в (1), то получим в окончательном виде:

$$R_i = (1 - Q Y_i S_{ijt} v_{ijt}) / w_i. \quad (6)$$

И если разделить полученный результат на площадь сельхозугодий, или площадь пашни, или площадь посевов, то получим результат на 1 га.

Очевидно, что в (9) при превышении w_i над c_i рента будет положительной (R_i^+), при превышении c_i над w_i рента будет отрицательной (R_i^-).

Положительная рента по региону R^+ подсчитывается по формуле:

$$R^+ = Y R_i^+. \quad (7)$$

Отрицательная R^- – по формуле:

$$R^- = Y R_i^-. \quad (8)$$

Если говорить о цене i -го земельного участка U_i , то она находится по известной формуле:

$$U_i = R_i^+ / I, \quad (9)$$

где I – годовой ссудный процент.

Поскольку величина ссудного процента в наше нестабильное время также нестабильна, то специалисты предлагают использовать при расчете цены земли другую формулу, аналогичную приведенной в начале данной главы:

$$U_i = R_i^+ \cdot 33, \quad (10)$$

где 33 – срок капитализации, годы.

В случае, когда использование земельного участка не позволяет получить положительную земельную ренту, очевидно, что она цены, как производной от капитализации ренты, не имеет. Однако если государственные органы власти считают нужным использовать данный участок в целях продовольственного обеспечения страны, то для нормального воспроизводства продовольственных ресурсов на данном земельном участке его пользователю должна выплачиваться ежегодная компенсация за худшие условия производства по сравнению с лучшими участками земли. Эта компенсация должна быть равной величине отрицательной земельной ренты.

С целью выравнивания условий (не результатов) производства положительная земельная рента должна облагаться 100-процентным налогом. Если этого не позволяют делать разного рода конъ-

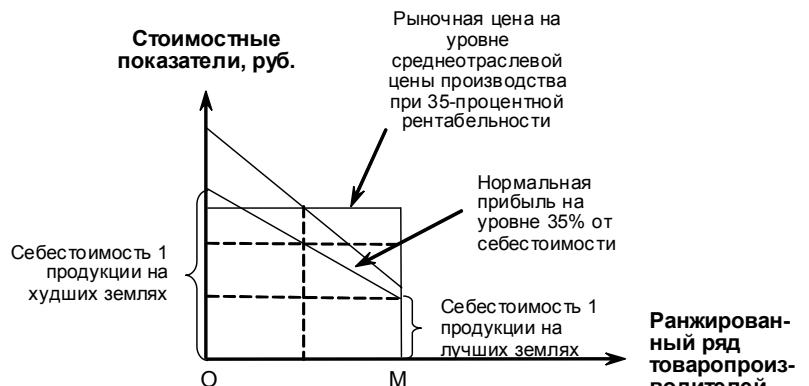


Рисунок 2. Структура рыночной цены при троекратной разнице в издержках производства на лучших и худших землях и среднеотраслевой рентабельности на уровне 35% от себестоимости

Экономика

юнктурные моменты, то средства для компенсации сельскохозяйственному товаропроизводителю, получающему отрицательную земельную ренту, должны быть изысканы из других межотраслевых источников.

Апробация. Предложенная методика апробирована нами на материалах сельского хозяйства Республики Башкортостан. Расчет фактически образующейся земельной ренты и производных от нее показателей осуществлялся на базе программного комплекса Excel в разрезе административных районов и производимых в них видов сельхозпродукции. Данные по ценам и объемам реализации, себестоимости единицы товарной продукции по годам

рассматриваемого пятилетнего периода за 2003-2007 годы были взяты из годовых статистических бюллетеней Башкортостанстата по итогам финансово-хозяйственной деятельности сельскохозяйственных организаций республики.

Результаты апробации показали, что наши расчеты обладают большей корректностью и близки к фактическому положению дел в сельском хозяйстве, потому что они получены обработкой данных по единой методической схеме расчетов в едином стоимостном пространстве, построенном на средневзвешенных отраслевых ценах и охватывающем все основные виды производимой в сельскохозяйственных предприятиях

товарной продукции. Это касается как продукции растениеводства, так и всего сельского хозяйства с учетом и продукции животноводства. Нами не использованы какие-либо условные единицы перевода отдельных видов сельскохозяйственной продукции в совокупную продукцию, на основе чего построены все предшествующие методики кадастровой оценки земли и которыеискажают единое стоимостное пространство функционирования сельскохозяйственных субъектов. Простота нашей методики позволяет автоматизировать расчеты и благодаря этому оперативно реагировать на все конъюнктурные изменения рынка земли и продовольствия с необходимой точностью.

Литература

1. Методика государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Рос. Федерации : утв. Государственным комитетом Рос. Федерации по земельной политике. М., 2000. 11 с.